Historisch & repräsentativ: Für Wohnen / Gewerbe / Büro- oder Ärztehaus / Veranstaltungen



Objektnummer: 8164/2763

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Traismauer
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.000,00 m²

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sonja Pirker

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 660 6008002

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026
IMWF


Wieviel ist meine Immobilie wert?
Online Bewertung für Wohnungen und Häuser.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at
Welche Immobilie möchten Sie bewerten?
Einfamilienhaus
Wohnung
Mehrfamilienhaus
weiter


KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026
IMWF








KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026
IMWF



Objektbeschreibung

Historisches Objekt mit Garten: Für Wohnen / Büro- oder Ärztehaus / Veranstaltungen / Vernissagen

Preis auf Anfrage

Zum Verkauf gelangt diese wunderschöne, historische Liegenschaft, die durch ihren Charakter und ihre zeitlose Eleganz besticht. Das Gebäude präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand, da es über die Jahre hinweg mit viel Hingabe instand gehalten wurde.

Die gesamte Nutzfläche umfasst knapp über **1.000 m²** und wird derzeit überwiegend als Hotel mit Gastronomie genutzt:

- Der Hotelbereich verfügt aktuell über insgesamt **15 Zimmer** und bietet somit eine solide Basis für Nachnutzungsmöglichkeiten mit kleinteiligem Raumbedarf.

- Ein derzeit privat genutzter Bereich mit 140m², unter anderem mit einem großzügigen Erkerzimmer samt prunkvoller, historischer Holzdecke könnte als repräsentative Bürofläche dienen.

- Die im Erdgeschoß gelegenen **Flächen** bieten etwas größere Bereiche (zB für Veranstaltungen), eine Gastroküche sowie einen repräsentativen Innenhof mit Arkadengängen.

- Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist der **angrenzende große Garten**, der als **Bauland gewidmet** ist und somit attraktive Erweiterungs- oder Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für Betreiber, Investoren oder Projektentwickler, die ein besonderes Objekt mit Ausbaupotenzial suchen.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der charmanten Stadt **Traismauer**, einer traditionsreichen Gemeinde im Herzen Niederösterreichs. Eingebettet in die malerische Landschaft entlang der Donau und umgeben von Weinbergen, bietet der Standort eine ideale Kombination aus Natur, Erholung und guter Infrastruktur.

Besichtigungen können nach Absprache **ab sofort** vereinbart werden.

Kontakt: Sonja Pirker +43 660 6008002

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- - - - Suchagent anlegen - - -
- - - - Verkaufsberatung anfragen - - -
- - - - Kreditrechner & Finanzierungsberatung - - -
- - - - Immobilie online bewerten - - -
- - - - Email-Newsletter anmelden - - -

KUTTENBERGER IMMO wurde **vier Jahre in Folge** ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026**! *(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)*

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap